

## **VD\_GERICHTE XC11.012571 vom 30. November 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-11-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC11.012571](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC11.012571)

FR: VD\_GERICHTE XC11.012571 du 30 novembre 2012

IT: VD\_GERICHTE XC11.012571 del 30 novembre 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Les appelants soutiennent que le défaut de l'objet loué était grave et qu'une résiliation avec effet immédiat était justifiée. Ils estiment que les premiers juges ont fait une appréciation erronée des preuves. Ils développent plusieurs arguments à l'appui de leur thèse qui seront examinés ci-après (c. 3.1 – 3.5). Aux termes de l'article 259b let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée. La résiliation anticipée du contrat par le locataire présuppose notamment que les locaux soient affectés d'un défaut grave. D'une manière générale le défaut est grave lorsque objectivement, l'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. Constitue un défaut important selon la jurisprudence, celui qui met en danger des intérêts vitaux, tels que la santé du locataire ou de sa famille, ou celui qui rend impossible pendant un certain temps l'utilisation de l'appartement ou d'une grande partie de celui-ci (TF 4C.384/2005 du 22 mars 2006 c. 3.1; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 15 ad art. 259b CO).

#### **E. 3.1**

a) Les appelants relèvent que l'interprétation littérale de la clause litigieuse (6a du contrat de bail) permettait déjà de conclure que l'extension était indispensable. Toutefois, les appelants admettent l'existence d'une lacune contractuelle, le contrat de bail ne prévoyant pas la conséquence de l'inexécution de cette condition. Ils reprochent aux

- 15 - premiers juges de ne pas avoir interprété le contrat en établissant la volonté des parties au moment de sa conclusion, en s'appuyant en particulier sur le témoignage de [...] qui avait été citée par les intimés. b) En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le tribunal peut examiner librement. Pour trancher cette question, il doit cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 135 III 410 c. 3.2 p.

412 s.); les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté. Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (cf. ATF 136 III 186 c. 3.2.1; ATF 135 III 295 c. 5.2; 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 133 III 675 c. 3.3).

- 16 - c) A l'instar des premiers juges, il y a lieu de considérer que le sens littéral de la clause litigieuse n'est pas forcément déterminant compte tenu des circonstances de l'espèce, de sorte qu'il est permis de s'en écarter dans la mesure où il ne correspond pas à la volonté des parties. En l'espèce, le bail litigieux était d'une durée déterminée de trois ans et l'accès supplémentaire au deuxième étage ne devait être disponible qu'à partir du 1er janvier 2010, soit quinze mois après le début du bail; si les travaux avaient été indispensables à l'exploitation des locaux, on voit mal les demandeurs accepter une telle contrainte. De plus, les locaux du deuxième étage, bien que privés d'ascenseur, étaient exploitables puisque accessibles par la même cage d'escaliers que ceux du premier étage. Les déclarations du témoin [...], quant au caractère indispensable de l'accès prévu dans la clause, doivent être relativisées, indépendamment de ses liens avec l'une des parties, dès lors que ce témoin n'avait assisté qu'à la première des discussions précontractuelles et qu'aucun autre élément du dossier ne permet de corroborer ses déclarations à ce sujet. Au demeurant, dans la mesure où les appelants entreprennent de critiquer les développements des premiers juges en particulier l'appréciation des preuves qu'ils qualifient d'erronée, en tentant de faire prévaloir leur propre vision des choses, leur argumentation est vaine dès lors qu'ils se livrent à des critiques toutes générales de la décision sans une motivation suffisamment précise (ATF 138 III 374 c. 4.3.1). Mal fondé, le moyen des appelants doit être rejeté.

### **E. 3.2**

a) Les appelants sont d'avis qu'en cas de doute sur la commune et réelle intention des parties, le contrat devait s'interpréter en défaveur de son rédacteur (*in dubio contra stipulatorem*) qui est l'un des intimés, auquel ils reprochent d'avoir omis, en tant que juriste, d'y mentionner les conséquences de l'inexécution.

- 17 - b) Savoir quel est, parmi les différents éléments constitutifs d'une clause contractuelle, celui qui manque de clarté est une pure question d'appréciation, laquelle doit être résolue à l'aide des moyens d'interprétation ordinaires, un recours éventuel au principe "*in dubio contra stipulatorem*" ne se justifiant que si ces moyens-là ne permettent pas de trancher la question (4C. 302/1998 du 16 mars 2000 c. 3 ; ATF 123 III 35 consid. 2c/bb p. 44 et les références). c) En l'espèce, une série de circonstances à la fois antérieures (phase précontractuelle) et postérieures à l'établissement du contrat de bail, singulièrement de la clause litigieuse, ont permis de mettre en évidence que l'accès à [...] ne constituait pas un élément indispensable à l'exploitation des locaux loués (cf. supra c. 3.1). C'est ainsi par le recours aux moyens d'interprétation ordinaires que le manque de clarté du texte de la clause contractuelle litigieuse, approuvé par les appelants qui sont du reste des professionnels de l'immobilier, versés dans les affaires, a été levé. Dès lors, une interprétation selon le principe « *in dubio contra stipulatorem* » est superflue. Mal fondé le grief des appelants est rejeté.

### **E. 3.3**

a) Les appelants soutiennent également que les premiers juges auraient dû tenir compte des circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties qui constituerait un indice de leur volonté réelle. Ils reprochent au Tribunal des baux de ne pas avoir pris en considération, lors de l'examen de la validité de la résiliation ou de la réduction de loyer, la proposition des intimés à l'audience du 18 février 2010 (recte : 16 février 2010) devant la Commission de conciliation, qui portaient sur une réduction de 50% du loyer pour les trois mois précédant le 1er janvier 2010 et de presque 80% postérieurement à cette date jusqu'à parfaite exécution des travaux, mais au plus tard jusqu'au 1er septembre 2010. Les appelants relèvent par ailleurs qu'à l'audience du 8 mars 2011, la Commission de conciliation a estimé que la résiliation de bail donnée le 4 juin 2010 par les locataires était valable.

- 18 - b) Si les circonstances postérieures à la conclusion du contrat peuvent, le cas échéant, être prises en compte pour son interprétation, cela ne vaut en principe pas s'agissant du comportement des parties après la litispendance. En particulier, l'attitude des intimés dans le cadre de la procédure de conciliation, qui n'a pas abouti en l'espèce, et l'avis de la Commission de conciliation — qui ne lie pas le juge du fond ne sont pas déterminantes pour interpréter la clause litigieuse, au vu notamment du but de cette procédure (art. 201 CPC; fonction conciliatrice à caractère informel), de sa séparation de la procédure au fond et de son caractère de confidentialité (art. 205 CPC; Bohnet, in CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 205 CP et réf. citées). On ne saurait dès lors retenir à l'encontre des intimés leur proposition transactionnelle formée dans le but d'éviter un procès.

### **E. 3.4**

Les appelants soutiennent encore que le coût de la surface louée de 450 fr./m<sup>2</sup>, élevé en comparaison avec les prix habituellement pratiqués à Aigle, donnait une indication claire du standing dont auraient dû bénéficier les locaux loués. Cet élément, qui aurait dû permettre aux premiers juges de constater que les travaux étaient indispensables à la poursuite des affaires des appelants, aurait été ignoré par le Tribunal des baux. Pour autant qu'il soit recevable au regard des exigences de l'art. 317 CPC, ce moyen, soulevé à titre d'«élément de preuve supplémentaire» par les appelants, doit de toute manière être rejeté, dès lors qu'il ne trouve aucune assise dans le dossier. Au surplus, il n'est de toute manière pas propre à remettre en cause l'interprétation de la clause litigieuse au vu des circonstances retenues et au regard de la réduction de 30% du loyer net, accordée en définitive par le Tribunal des baux pour défaut de mise à disposition d'un ascenseur et en raison de l'inexécution des travaux concernant l'entrée principale.

### **E. 3.5**

a) Les appelants invoquent, à titre subsidiaire, qu'au vu des éléments soulevés dans leur appel, le défaut de la chose louée doit être

- 19 - considéré comme étant bien plus grave et justifierait une réduction plus importante que les 30% accordés par les premiers juges. b/aa) Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. La réduction de loyer que peut exiger le

locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 c. 4.1 ; ATF 126 III 268 c. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 c. 4.1 ; SJ 1997, p. 661 c. 3a ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3). bb) S'agissant de la quotité de la réduction qui peut être demandée en raison d'une privation d'ascenseur, il convient de se référer aux jurisprudences cantonales citées par la doctrine qui admettent des diminutions de loyer de 10% à 25% en fonction des circonstances. Ainsi, il a été jugé que la privation d'ascenseur au quatrième étage justifiait une réduction de loyer de 10% (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 258 et réf. citée); que la privation d'ascenseur, de buanderie, de grenier et d'antenne TV aux sixième et septième étages pouvait donner droit à une réduction de 15%; une réduction de 25% a été accordée pour un locataire, particulièrement âgé et atteint dans sa santé, habitant au septième étage qui ne pouvait atteindre son appartement sans être porté (Aubert, *Droit du - 20 - bail à loyer*, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 57 ad art. 259d CO, pp. 381 ss et réf. citées). c) En l'espèce, ce n'est pas tant l'usage des locaux qui est entravé, mais l'image de standing que les locataires entendent donner par l'accès direct par l'entrée principale à [...] en ascenseur au deuxième étage de leur immeuble. La perte de cette qualité, dans la mesure où aucun dommage n'est établi – notamment une perte du chiffre d'affaires –, ne justifie pas une diminution de loyer de plus de 30%. Vu ce qui précède, les premiers juges n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation.

#### **E. 4**

En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé en application de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'756 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5], sont mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer des dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.